



Dra. MARIA SILVINA CARDOSO
Secretaria – SALA 1

Provincia de Corrientes
Poder Judicial

Expte N°5.569



N° 01

En la ciudad de Corrientes, a los nueve días del mes de febrero del año dos mil veintiuno, encontrándose reunidos en el **Salón de Acuerdos de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, Sala N° 1**, los señores **Jueces Dres. Analía Durand De Cassis y Alejandro Rafael Retegui, con la Presidencia del Dra. María Eugenia Sierra de Desimoni**, asistidos de la Secretaria autorizante, tomaron en consideración el **Expte. N° 5.569 (J.C.C.y Laboral de Bella Vista)**, caratulado: **"RODRÍGUEZ BASIGALUP HÉCTOR MANUEL C/JORGE MANUEL PIANALTO Y/O CUALQUIER OTRO OCUPANTE S/ DESALOJO"**, venido a esta Sala por el recurso de apelación interpuesto por la parte codemandada Sr. Jorge Manuel Pianalto a fs. 239/243 contra la **Sentencia N° 118** de fecha 27 de agosto de 2020.

Que, conforme a las constancias de autos, corresponde que emitan voto en primero y segundo término, los Dres. Alejandro Rafael Retegui y Analía Inés Durand De Cassis, respectivamente (fs. 277).

A continuación el Señor Vocal Dr. Alejandro Rafael Retegui formula la siguiente:

RELACION DE LA CAUSA

La Señora Juez ha relacionado detenidamente en su fallo, los antecedentes de la causa. A ellos me remito a los fines de la brevedad. En su pronunciamiento, desestimó en todas sus partes la excepción de falta de legitimación pasiva para obrar interpuesta por los codemandados, y en consecuencia hizo lugar a la acción de desalojo promovida por Héctor Manuel Rodríguez Basigalup contra Jorge Manuel Pianalto y Andrea María Luisa Barrios y/o cualquier otro ocupante, del inmueble ubicado en el barrio Los Pinos, Manzana "P", Casa N.º 42, de la Ciudad de Bella Vista. Otorgó el plazo de 30 días a partir de quedar firme la Sentencia para entregarlo libre de ocupantes y cosas, bajo apercibimiento de hacerlo por la fuerza pública. Impuso costas a la vencida. A fs. 239/243 apeló el codemandado Jorge Manuel Pianalto. Corrido el traslado pertinente la actora contestó a fs. 253/255. Concedido el recurso libremente y con efecto suspensivo, se elevaron las presentes actuaciones a este Tribunal. A fs. 268 se llamó Autos para Sentencia y se integró la Sala con sus miembros titulares. Firme y consentida la integración de Sala, la causa está en estado de resolución.

La Sra. Vocal Dra. Analía Inés Durand De Cassis presta conformidad a la precedente relación de la causa.

A continuación la Excma. Cámara plantea las siguientes:

C U E S T I O N E S

-PRIMERA: ¿Es nula la sentencia recurrida?

-SEGUNDA: ¿Debe ser confirmada, modificada o revocada?

-A la primera cuestión el Señor Vocal Dr. Alejandro Rafael Retegui dijo:

I.- Si bien, el recurso de nulidad no ha sido deducido, el mismo se halla implícito en el recurso de apelación conforme las previsiones del art.254 del C.P.C. y C., por lo que corresponde analizar si se ha configurado algún supuesto que requiera su tratamiento. No observándose vicios que justifiquen una declaración en tal sentido, no cabe considerarlo. Así voto.

-A la misma cuestión la Señora Vocal Dra. Analía Inés Durand De Cassís, dijo: Que adhiere.

-A la segunda cuestión el Señor Vocal Dr. Alejandro Rafael Retegui dijo:

I.- **La demanda de desalojo.** El Sr. Héctor Manuel Rodríguez Basigalup demandó el desalojo del Sr. Jorge Manuel Pianalto por vencimiento de un contrato de locación suscripto en enero del año 2015, respecto del inmueble ubicado en barrio Los Pinos, Manzana "P", Casa N.º 42, de la Ciudad de Bella Vista. Explicó que vencido el contrato en fecha 10/01/2017, Pianalto no hizo entrega de la casa, pese a las intimaciones realizadas mediante Carta Documento. Ante la falta de restitución del bien inició la presente acción, extendiendo la demanda a cualquier otro ocupante del inmueble cuyo recupero se pretende (fs. 31/32).

II.- **La presentación de los demandados.** Se presentó la Sra. Andrea María Luisa Barrios por apoderada. Opuso excepción de falta de legitimación pasiva, manifestando no ser locataria, sublocataria ni tenedora precaria. Alegó ser poseedora del inmueble desde el año 2009, dada la donación del inmueble que el actor habría realizado a su familia y desde entonces se comportaron como dueños. Negó la existencia de un contrato firmado por su ex concubino y padre de sus hijos el Sr. Pianalto, quien no vive en el lugar desde 2014. Dijo que es imposible que el mismo haya firmado un contrato de alquiler en 2015. Desconoció la documental del actor y ofreció sus pruebas. De ello se corrió traslado a la actora, quien contestó a fs. 56/57.

También se ordenó correr traslado de la demanda al Sr. Jorge Manuel Pianalto en su domicilio real. Pianalto se presentó y opuso excepción de falta de legitimación pasiva, manifestando que no habita en el inmueble objeto del litigio desde el 10/01/2017 por lo que no tiene a su cargo la obligación de restituir el



Dra. MARIA SILVINA CARDOSO
Secretaria – SALA 1

Provincia de Corrientes
Poder Judicial

Expte N°5.569

inmueble. Manifestó que actor supo a ciencia cierta que se había mudado del inmueble el 10/01/2017 por ser su superior jerárquico en la firma Main Process. Por ello dijo no ser responsable por la permanencia de personas ajenas al contrato luego de vencido éste, a quienes -considera- se las debería desalojar no por vencimiento de contrato sino por “intrusión”. Ofreció pruebas.

La Asesora de Menores e Incapaces tomó intervención en representación de los niños Joaquín Andres Pianalto, Jorgelina Andrea Pianalto y Juan Agustín Pianalto, quienes habitan en la vivienda objeto del litigio junto a su madre, la Sra. Andrea María Luisa Barrios.

Atento a los hechos alegados por las partes, se abrió la causa a prueba. Clausurado, se dictó Sentencia.

III.- La sentencia de desalojo. La Juez desestimó, la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por demandados. Consideró que ambos estaban legitimados para ser demandados en virtud del contrato de alquiler firmado por el Sr. Pianalto y en cual asumió la obligación de restituir el inmueble y que no materializó la entrega del inmueble pues no probó haber puesto en conocimiento fehaciente a su locador, dejando a quien era su pareja en él, no pudiendo eximirse de la responsabilidad que se extiende hasta que opere la restitución al locador. Por su parte, la Sra. Barrios dijo que ingresó al inmueble en razón de la relación que la unía con el Sr. Pianalto, y que como el Sr. Pianalto nunca alegó derechos posesorios sobre el inmueble la Sra. Barrios no podía invocar esa calidad, concluyendo que la relación habida entre ambos demandados no le daba derecho a seguir viviendo en un inmueble que no es propiedad de su propiedad. Por tal razón, la Jueza hizo lugar a la acción de desalojo y condenó en costas al Sr. Pianalto y la Sra. Barrios distribuidas proporcionalmente en un 50% cada uno.

Disconforme, apeló el codemandado Pianalto. Sustanciado el recurso, y corrida vista a la Asesora de Menores interviniente, contestó el traslado la actora -fs. 253/255-. El recurso se concedió libremente y con efecto suspensivo. Venido el expediente a la Cámara, la Presidencia llamó los autos.

IV.- El recurso del codemandado Pianalto

El Sr. Pianalto apela la Sentencia y solicita se revoque el fallo en cuanto admite la acción contra él y le impone las costas del proceso.

Se agravia por considerar que nunca se lo pudo demandar por incumplimiento contractual ya que desocupó el inmueble en tiempo y forma, y con ello cumplió la obligación asumida entregando la llave a su locador, quien es su

patrón, con lo cual ya no tenía obligación alguna por la cual pudiera ser demandado. Asegura que se encontraba probado por las actas del Oficial de Justicia que a la hora de demandar, ya no habitaba el inmueble.

También se queja por considerar que no puede ser él quien responda por la acción de la Sra. Barrios, quien continuó viviendo en el inmueble, considerando que en realidad esta debía haber sido una acción de desalojo por intrusión contra aquella.

Pianalto considera que la causa se inició de modo incorrecto y deformado, que se trata de un desalojo por intrusión -que no le corresponde a él- y que si fuera, como se sostiene en autos, una acción por vencimiento contractual es “extra petita” contra la Sra. Barrios ya que es intrusa.

V.- El marco legal del Desalojo. En primer lugar, debemos tener en cuenta que en autos se está ejerciendo una acción personal, para lo cual no resulta pertinente un análisis exhaustivo del título traído por el actor a los fines de su legitimación, pues ello correspondería a otro tipo de proceso.

Conforme el art 680 CPCC, la acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes, cuyo deber de restituir sea exigible.

La acción de desalojo está encaminada a obtener la restitución de un inmueble por quien tiene derecho a su libre uso y disponibilidad, frente a quien o quienes no tengan un justo título para continuar en la ocupación. Es decir que el actor debe tener un derecho personal a exigir al demandado la restitución y el demandado debe estar obligado a restituirla.

Por su naturaleza especial, el proceso de desalojo solo permite la discusión de derechos personales, no reales para cuya dilucidación existen otras vías procesales. (Kenny H.E. Proceso de Desalojo. Astrea 2002. pág. 3.).

VI.- La solución del caso. Adelanto que los agravios del apelante no alcanzan a rebatir las conclusiones a las que llegó el Juez de grado.

a) En primer lugar Pianalto sostiene que su parte cumplió con la entrega del inmueble al vencimiento del contrato y que por ello no debió ser demandado por la causal de vencimiento de contrato.

En realidad su versión de haber puesto en conocimiento cierto del actor que se retiraba del inmueble o -como alega en su apelación- que entregó las llaves al accionante al vencer el contrato, no ha sido probado por ningún medio.

El contrato de locación fué reconocido por el apelante configura una relación jurídica que permite reclamar el uso y goce de la cosa. En el mismo las



Dra. MARIA SILVINA CARDOSO
Secretaria – SALA 1

Provincia de Corrientes
Poder Judicial

Expte N°5.569

partes acordaron que el locatario debía devolver el inmueble al vencer el plazo de locación en las mismas condiciones en que lo recibió y que estaba a su cargo dar la baja del medidor de luz, cuyo trámite estaba a su cargo.

Al contestar demanda ofreció sus pruebas, con las que no logró demostrar que cumplió con la entrega de las llaves y menos aun con la obligación de devolver el bien como lo recibiera, en razón de que si bien alegó que se retiró de la vivienda, no lo hizo con su grupo familiar, y por tal razón no puede entenderse cumplida la obligación que asumiera.

El desalojo pretendido se basó en la causal vencimiento de contrato. Por regla, al extinguirse la locación debe restituirse la tenencia de la cosa locada (art.1123 del CCCN). Al celebrarse un contrato de locación por tiempo predeterminado, transcurrido ese término se opera la conclusión de la locación, por cumplimiento del plazo convenio (art. 1217 CCCN). (conf. Salgado, "Locación, comodato y desalojo", Ed ampliada -2016-, p. 152)

Los presupuestos para que la acción proceda son : a) Existencia de una relación locativa válida , b) causal invocada - vencimiento del plazo contractual - y c) falta de prorrogación automática expresa.

El primero y segundo de dichos presupuestos quedó acreditado con el contrato de locación que en copia glosa a fs. 17/18, instrumento que ha sido reconocido por el apelante.

En cuanto al tercer requisito, debemos partir del hecho de que el cumplimiento del plazo convenido es uno de los modos especiales de extinción de la locación (art. 1217 del CCCN), ya que como regla, si vence el plazo convenido o el plazo mínimo legal en ausencia de convención, y el locatario continúa en la tenencia de la cosa, no hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente (art. 1218 CCCN).

EL CCCN especifica en el art. 1222 para el caso de locaciones confines habitacionales que las notificaciones remitidas al domicilio denunciado en el contrato por el locatario se tienen por válidas, aun si éste se negara a recibirla o no pudiese perfeccionarse por motivos imputables al mismo. También especifica que habiéndose verificado la extinción de la locación por cualquier motivo, el locatario debe restituir la tenencia del inmueble locado y que ante el incumplimiento del locatario, el locador puede iniciar la acción judicial de desalojo.

Por otra parte, la misma norma prevé que como en ningún caso el locador puede negarse a recibir las llaves del inmueble o condicionar la misma, en caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte del inquilino a efectos de que se le reciba la llave del inmueble, éste puede realizar la consignación judicial de las mismas, siendo los gastos y costas a cargo del locador. Ello acarrea que ya no se adeudarán alquileres ni accesorios a partir del día de la notificación fehaciente realizada al locador a efectos de que reciba las llaves del inmueble, a condición de que el locatario efectúe la consignación judicial o el depósito judicial de la llave dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

Como consecuencia de ello, y ante la falta de pago de dos cánones consecutivos de alquiler, la procedencia de la demanda surge configurada.

Lo cierto que Pianalto si bien ofreció pruebas, nada probó. Es el accionante quien acreditó su derecho a reclamar la desocupación del inmueble, conforme ya examinamos; mientras que el apelante no probó la circunstancia de haber cumplido fehacientemente con su deber de restituirlo. No trajo ninguna mínima prueba como tampoco de ningún otro derecho que impida u obste al reclamo de la actora. (esta Sala en Sent. N°47 del 14 /11/2018, entre otros). Por tal razón el agravio debe rechazarse.

b) En cuanto al agravio que critica la imposición de costas como demandada vencida, el mismo tampoco puede prosperar.

En primer lugar debemos partir del principio general en la materia, en cuanto a que el fundamento de la imposición de costas es el hecho objetivo de la derrota, y en virtud de lo cual el art. 68 CPCCC, establece: "La parte vencida en el juicio deberá pagar todos los gastos de la contraria, aún cuando ésta no lo hubiese solicitado. Sin embargo, el Juez, podrá eximir total o parcialmente de esta responsabilidad al litigante vencido, siempre que encontrare mérito para ello, expresándolo en su pronunciamiento, bajo pena de nulidad".

La imposición de costas al vencido constituye entonces, una compensación de los desembolsos efectuados a causa del proceso, que la ley le otorga al vencedor, con abstracción de la actitud que haya tenido el vencido, ya que es una consecuencia del hecho que objetivamente genera la derrota. Tiene una intención reparadora de los gastos que se efectuaron para obtener el reconocimiento del derecho del vencedor.



Dra. MARIA SILVINA CARDOSO
Secretaria – SALA 1

Provincia de Corrientes
Poder Judicial

Expte N°5.569

Por otra parte, el segundo apartado del artículo en análisis, otorga al Juez, la facultad de apartarse del principio general y objetivo de la derrota, de eximir de costas al vencido, aunque sólo por decisión fundada.

La exención de costas al vencido constituye un beneficio excepcional y se han ido perfilando jurisprudencialmente, una serie de circunstancias que, podrían dar lugar a la misma, tales como cuestiones complejas, en virtud de una situación dudosa del derecho que se invoca; cuestiones de hecho que pudieron generar la creencia de que obraba, con razón suficiente para litigar, apoyada en circunstancias fácticas o jurídicas que demuestren la razonabilidad del derecho sostenido en el pleito, entre otras.

En el caso concreto de autos, el litigio se resolvió mediante la sentencia que hizo lugar a la acción de desalojo, en virtud de la causal alegada y probada por la actora.

El demandado al contestar la acción iniciada solicitó el rechazo y negó los hechos alegados por la contraria, sosteniendo la improcedencia de la acción iniciada, alegando no estar incurso en la causal de falta de entrega del bien al vencimiento del contrato. Sin embargo, nada de lo alegado ha sido probado, y por tal razón se ha producido su derrota en autos.

De esta manera, no existen motivos suficientes que autoricen a considerar que éste, es uno de los especiales casos en que corresponde apartarse del principio general.

Por el contrario, en virtud del principio objetivo de la derrota, el demandado tiene carácter de vencido en el litigio, razón por la cual deben imponérsele las costas a su cargo.

Siendo que la imposición de costas a la parte demandada apelante, es perfectamente adecuada a lo normado por el art. 68 del CPCC, en tanto resultó vencido en la contienda suscitada, y se le impusieron las costas en el 50 % cuando el fue quien suscribió el contrato a los fines de habitar el bien con su grupo familiar. Aun cuando en su defensa se refiera a su ex conviviente y madre de sus hijos que también habitaban el inmueble como *otras persona o intrusos*, su agravio no puede prosperar, pues sus argumentos caen al no haber acreditado el cumplimiento de las cargas que derivaron del contrato de locación que oportunamente firmara.

VII.- Costas. Propongo que las costas del recurso se impongán al apelante vencido, atento al principio objetivo de derrota, art. 68 del CPCC.

VIII.- Por los motivos expuestos estimo que debe rechazarse la apelación interpuesta por la demandada, confirmándose la Sentencia N° 118 de fs. 224/235 , en cuanto fue materia de agravio, con costas a cargo del apelante vencido. Así voto.

La Señora Vocal Dra. Analía Inés Durand De Cassis dijo: Que adhiere.-

Con lo que se dió por finalizado el presente Acuerdo pasado y firmado, todo por ante mí Secretaría autorizante que doy fe.-

CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL QUE OBRA AGREGADO AL PROTOCOLO DE SENTENCIAS DE ESTA SALA I. CONSTE.

Dra. MARIA SILVINA CARDOSO
Secretaría – SALA 1

S E N T E N C I A

Nº 01 Corrientes, 09 de febrero de 2022

Por los fundamentos de que instruye el Acuerdo precedente; **SE RESUELVE:**

1º) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el demandado Sr. Jorge Manuel Piantalto a fs. 239/243 ; en su mérito, confirmar el **Fallo N° 118** de fs.224/235, en cuanto fue materia de agravio **2º)** Imponer las costas al vencido. **3º)** Insértese copia al expediente, regístrese, notifíquese y oportunamente vuelva al juzgado de origen.-

Dra. ANALIA I. DURAND DE
CASSIS

Dr. ALEJANDRO R. RETEGUI
Juez de Cámara

ANTE MI.

Dra. MARIA SILVINA CARDOSO
Secretaría – SALA 1



Dra. MARIA SILVINA CARDOSO
Secretaria – SALA 1

Provincia de Corrientes
Poder Judicial

Expte N°5.569

Se deja constancia que se notifica electrónicamente por Forum.
Conste.

Dra. MARIA SILVINA CARDOSO
Secretarial – SALA 1

**INCLUIDO EN EL LIBRO DE NOTIFICACIONES
EL DÍA 10 DE FEBRERO DE 2022.-**

